

Merkblatt Wohneigentumsförderung – Vorbezug

Zur Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum kann das Altersguthaben aus beruflicher Vorsorge ganz oder teilweise vorzeitig bezogen werden. Da dabei Altersguthaben abfließt, kommt es zu einer Reduktion der Versicherungsleistungen.

Vorbezug möglich für

- Kauf / Bau von Wohneigentum (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung)
- Renovation von und Um- oder Ausbau an eigenem Wohneigentum
- Rückzahlung eines Hypothekendarlehens
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen

Vorbezug nicht möglich für

- Ferien- oder Zweitwohnung
- Grundstückskauf ohne Bauabsicht
- reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten
- Renovationen und Ausbauten von Räumen, welche nicht dem Wohnen dienen

Voraussetzungen für Vorbezug

- Objekt wird von versicherter Person selbst bewohnt
- Objekt ist im Allein- oder Miteigentum der versicherten Person oder im Gesamteigentum der versicherten Person sowie deren Ehegatten / Ehegattin
- nur für ein einziges Objekt
- letzter Vorbezug liegt mindestens 5 Jahre zurück
- versicherte Person ist noch nicht 62 Jahre alt, noch nicht pensioniert und nicht invalid
- bei verheirateten Personen: Einverständnis des Ehepartners oder der Ehepartnerin (falls Vorbezug CHF 50'000.00 und mehr: Einverständnis bestätigt mit Beglaubigung der Unterschrift des Ehepartners oder der Ehepartnerin durch Einwohnerkontrolle, Notar oder persönliches Erscheinen bei der PKSO mit amtlichem Dokument)

Höhe des möglichen Vorbezugs

- Mindestbetrag: CHF 20'000.00
- Maximalbetrag: aus Vorsorgeausweis ersichtlich

Kosten

- Bearbeitungsgebühr: CHF 400.00 bis maximal CHF 600.00, je nach Aufwand (unvollständige Unterlagen verursachen administrativen Mehraufwand und damit höhere Bearbeitungsgebühr)
- Gebühr für Eintragung der Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch

Auswirkungen des Vorbezugs

- Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch
- Reduktion der Versicherungsleistungen
- Besteuerung des Vorbezugs

Rückzahlung des Vorbezugs

- möglich bis
 - zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen
 - zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Invalidität, Tod)
 - zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- zwingend
 - bei Verkauf des Wohneigentums vor Pensionierung (ausser bei erneuter Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum innert zwei Jahren)
 - bevor freiwilliger Einkauf möglich
- Mindestbetrag für Rückzahlung: CHF 10'000.00

Ablauf

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» ausgefüllt und handschriftlich unterzeichnet samt erforderlichen Belegen an PKSO schicken
- Prüfung des Gesuchs durch PKSO
- Versand Gebührenrechnung und Grundbuchanmeldung durch PKSO an versicherte Person
- Bezahlung der Gebühr und Retournierung unterzeichnete Grundbuchanmeldung durch versicherte Person an PKSO
- Überweisung WEF-Vorbezug durch PKSO an Verkäufer, Ersteller oder Darlehensgeber (zu beachten: WEF-Vorbezug vor Übergang der Immobilie an versicherte Person mit Grundbucheintrag birgt Risiko hinsichtlich Konkurs der General- oder Totalunternehmung)
- Meldung durch PKSO an Grundbuchamt zur Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch
- Meldung durch PKSO an Steueramt

Offene Fragen? Wir helfen gerne weiter.

Einzureichende Belege

Erstellung von Wohneigentum

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- Kopie des beurkundeten Kaufvertrags der Bauparzelle
- Kopie des unterzeichneten Architektur- oder Generalunternehmervertrags mit Baukosten und Baubeginn
- Bestätigung der finanzierenden Bank mit folgendem Inhalt:
 - Einverständnis zur Höhe des Vorbezugs
 - Bestätigung, dass Verwendung des Vorbezugs ausschliesslich für selbstgenutztes Wohneigentum
 - IBAN-Nr. / Angaben zum Kontoinhaber

Erwerb von Wohneigentum

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- Kopie des beurkundeten Kaufvertrags
- Bestätigung der finanzierenden Bank mit folgendem Inhalt:
 - Einverständnis zur Höhe des Vorbezugs
 - Bestätigung, dass Verwendung des Vorbezugs ausschliesslich für selbstgenutztes Wohneigentum
 - IBAN-Nr. / Angaben zum Kontoinhaber

Amortisation von Hypothekendarlehen

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- aktueller Grundbuchauszug
- Bestätigung der finanzierenden Bank mit folgendem Inhalt:
 - Einverständnis zur Höhe des Vorbezugs
 - Einverständnis zur Amortisation
 - aktueller Saldo der Hypothekarschuld
 - IBAN-Nr. / Angaben zum Kontoinhaber

Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)

- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- Kopie des unterzeichneten Mietvertrags
- Statuten der Wohnbaugenossenschaft

Renovation von und Um- oder Ausbau an bestehendem Wohneigentum

Da durch die PKSO kein Baukredit finanziert wird, sind die Kosten für Renovationen und Um- oder Ausbauten entweder vorerst über eine Erhöhung der bestehenden oder über die Errichtung einer neuen Hypothek zu finanzieren. Nach Fertigstellung der Arbeiten erfolgt die Überweisung des Vorbezugs an den Hypothekargläubiger. Erforderliche Belege:

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- aktueller Grundbuchauszug
- Bestätigung der finanzierenden Bank mit folgendem Inhalt:
 - Einverständnis zur Höhe des Vorbezugs
 - Einverständnis zur Amortisation
 - IBAN-Nr. / Angaben zum Kontoinhaber

Ansonsten kann bei der Bank ein Liegenschaftenkonto/Baukonto eröffnet werden, auf welches die PKSO den Vorbezug zur Bezahlung der Handwerkerrechnungen überweist. Erforderliche Belege:

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- aktueller Personenstandsausweis oder bei verheirateten Paaren Familienausweis
- aktueller Grundbuchauszug
- kurzer Baubeschrieb samt Baubeginn und Kostenschätzung
- bei umfangreichen Arbeiten Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag (falls vorhanden)
- Bestätigung der finanzierenden Bank mit folgendem Inhalt:
 - Einverständnis zur Höhe des Vorbezugs
 - Bestätigung, dass Verwendung des Vorbezugs ausschliesslich zur Bezahlung der Handwerkerrechnungen für selbstgenutztes Wohneigentum
 - IBAN-Nr. / Angaben zum Kontoinhaber

Reglementarische Bestimmungen

Art. 54 Vorsorgereglement (Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge [WEF])

- ¹ Die versicherte Person kann bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, längstens aber bis zum Eintritt des Vorsorgefalles Alter oder Invalidität:
 - a) von der Pensionskasse einen Vorbezug verlangen;
 - b) ihren Anspruch auf Vorsorgeleistung oder ihre Freizügigkeitsleistung verpfänden.
- ² Vorbezug und Verpfändung sind nur zulässig:
 - a) für Wohneigentum zum eigenen Bedarf;
 - b) zum Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen, sofern die versicherte Person eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst benutzt.
- ³ Der Vorbezug oder die Verpfändung darf den Betrag der Freizügigkeitsleistung nicht übersteigen. Hat die versicherte Person das 50. Lebensjahr überschritten, dürfen höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im Alter 50 Anspruch gehabt hätte, oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung verpfändet oder vorbezogen werden. Ein Vorbezug muss mindestens CHF 20'000.00 betragen.
- ⁴ Die Pensionskasse vermittelt auf Wunsch der anspruchsberechtigten Person eine Zusatzversicherung, welche die Einbusse des Vorsorgeschatzes durch Kürzung der Risikoleistungen deckt.
- ⁵ Die Pensionskasse kann für den administrativen Aufwand im Zusammenhang mit dem Vorbezug oder der Verpfändung eine angemessene Entschädigung verlangen. Die Auslagen sind in jedem Fall zu vergüten.
- ⁶ Ist die versicherte Person verheiratet oder lebt sie in eingetragener Partnerschaft, so ist ihr Vorbezug nur zulässig, wenn ihr Ehegatte, ihr eingetragener Partner oder ihre eingetragene Partnerin schriftlich zustimmt. Die Pensionskasse kann verlangen, dass die Unterschrift amtlich zu beglaubigen ist.
- ⁷ Die Pensionskasse zahlt den Vorbezug spätestens nach sechs Monaten aus, nachdem die versicherte Person ihren Anspruch gegen Vorweis der entsprechenden Belege geltend gemacht hat.
- ⁸ Die versicherte Person kann den vorbezogenen Betrag bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung zurückbezahlen. Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt CHF 10'000.00.
- ⁹ Wird die Liquidität der Pensionskasse durch Vorbezüge gefährdet, kann die Pensionskasse die Erledigung der Gesuche aufschieben. Sie legt eine Prioritätenordnung für die Behandlung der Gesuche fest und bringt diese der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis.
- ¹⁰ Während der Dauer einer Unterdeckung kann der Vorbezug, welcher der Rückzahlung von Hypothekendarlehen dient, verweigert werden.